

## **Villa in Währing mit drei separaten Wohneinheiten – Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Büro**



**Objektnummer: 296119**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa                |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1180 Wien                   |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 505,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 505,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 13                          |
| <b>Bäder:</b>            | 7                           |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                           |
| <b>Garten:</b>           | 101,00 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 78,37 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 3.250.000,00 €              |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>   | 6.435,64 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

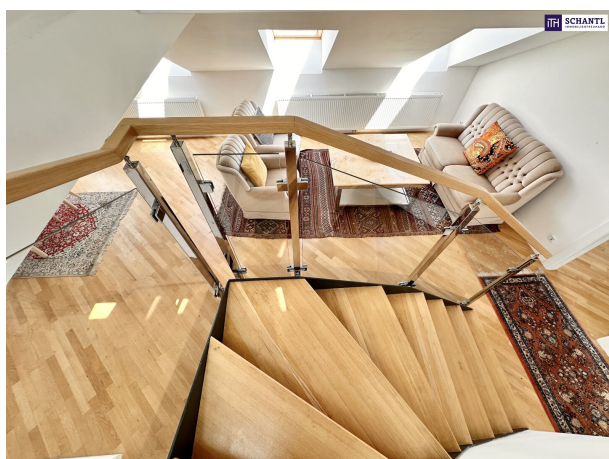
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265









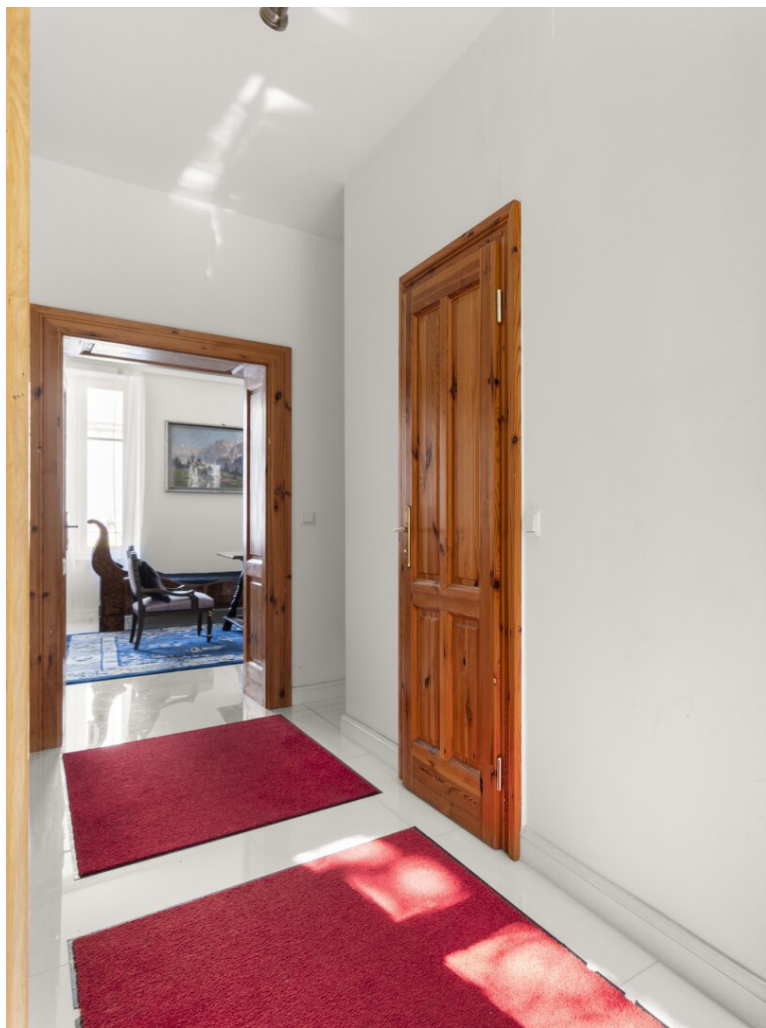








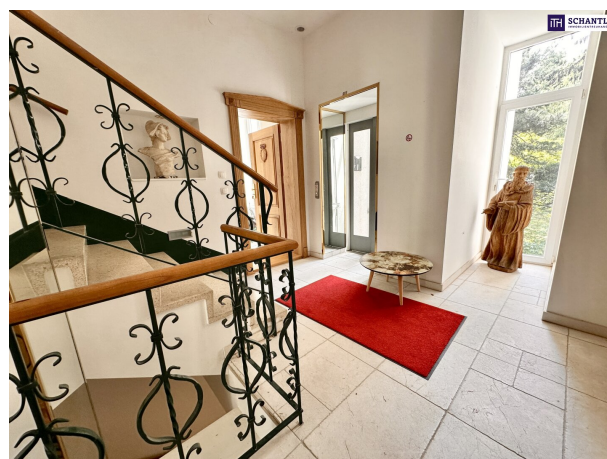




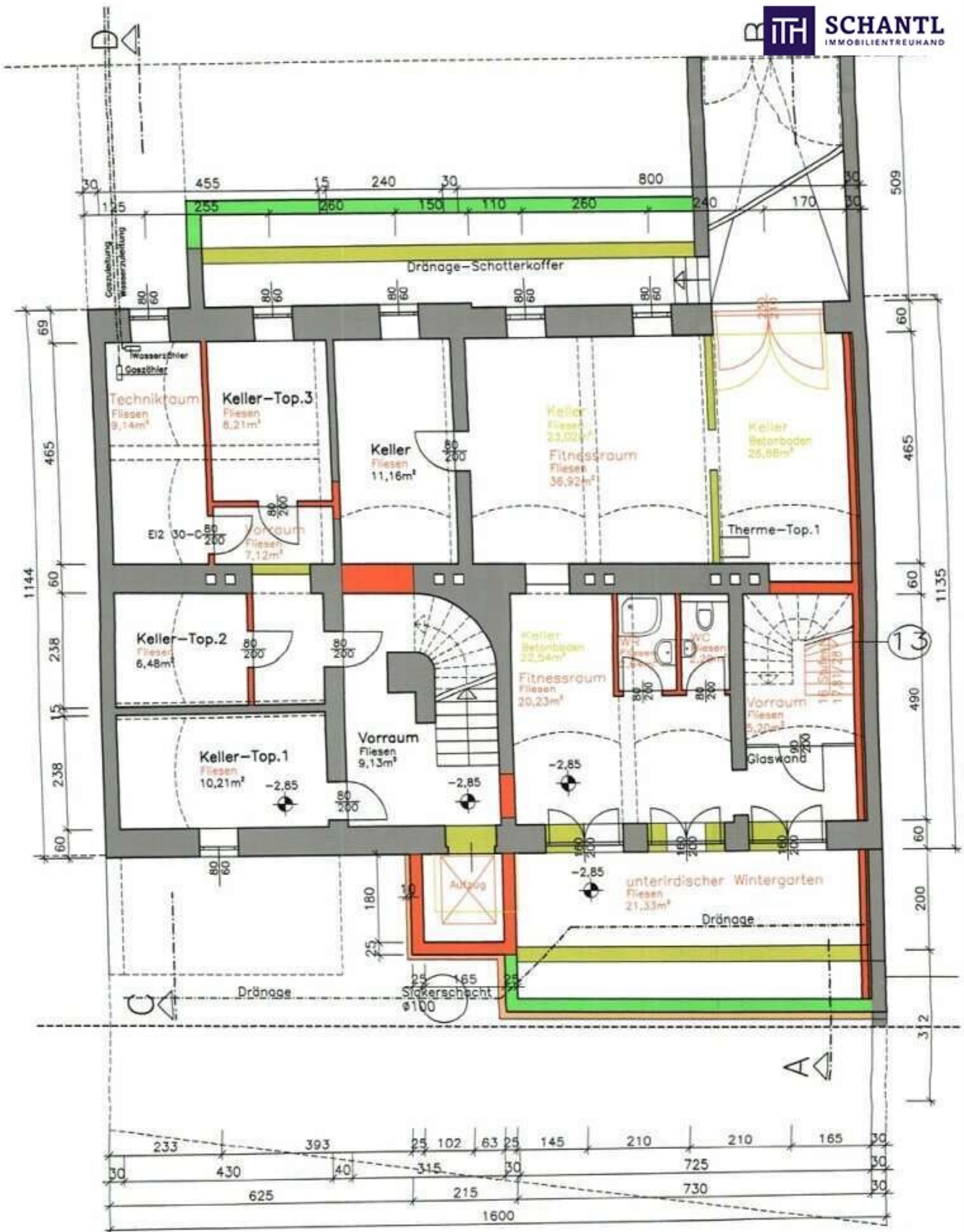








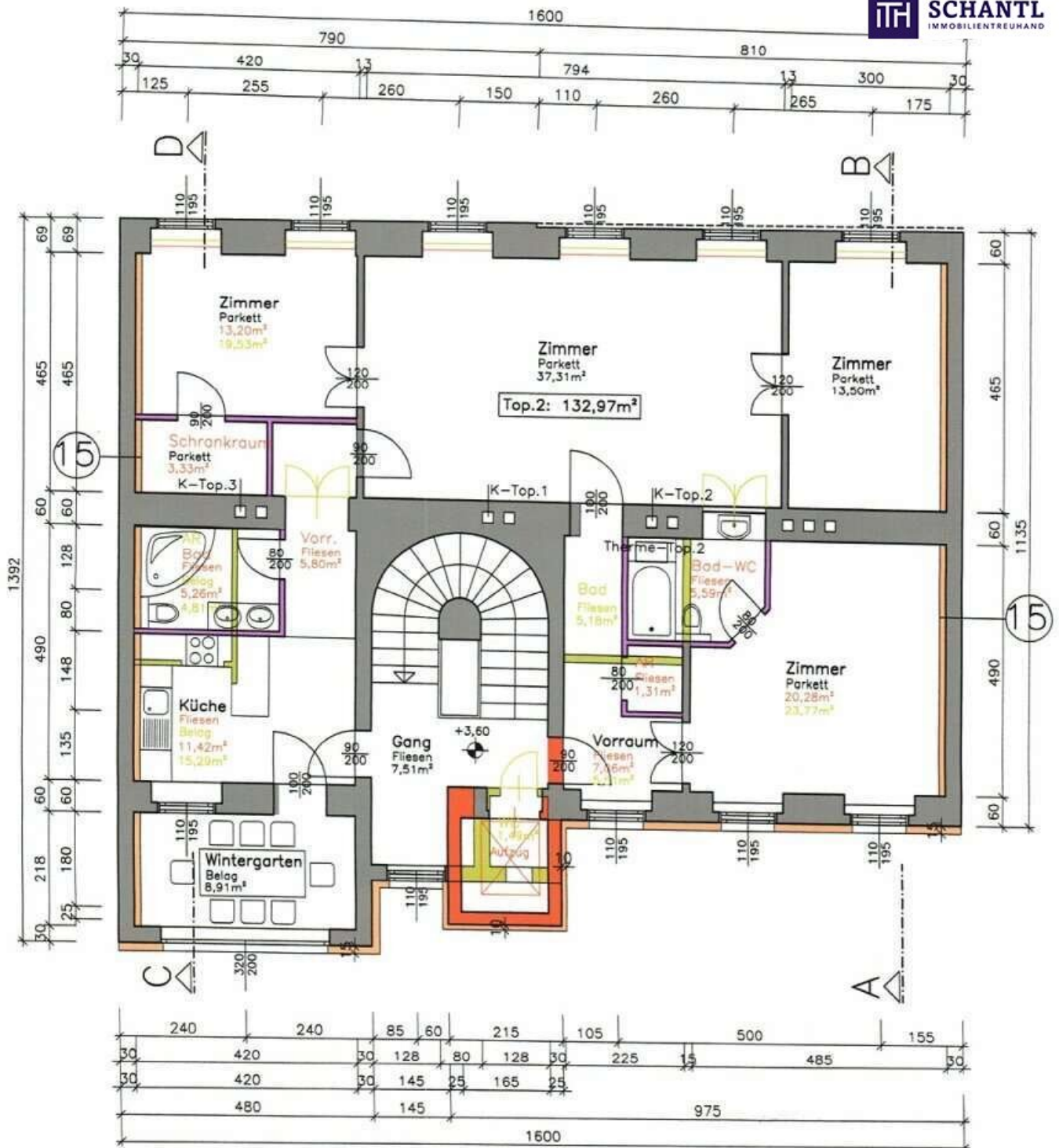




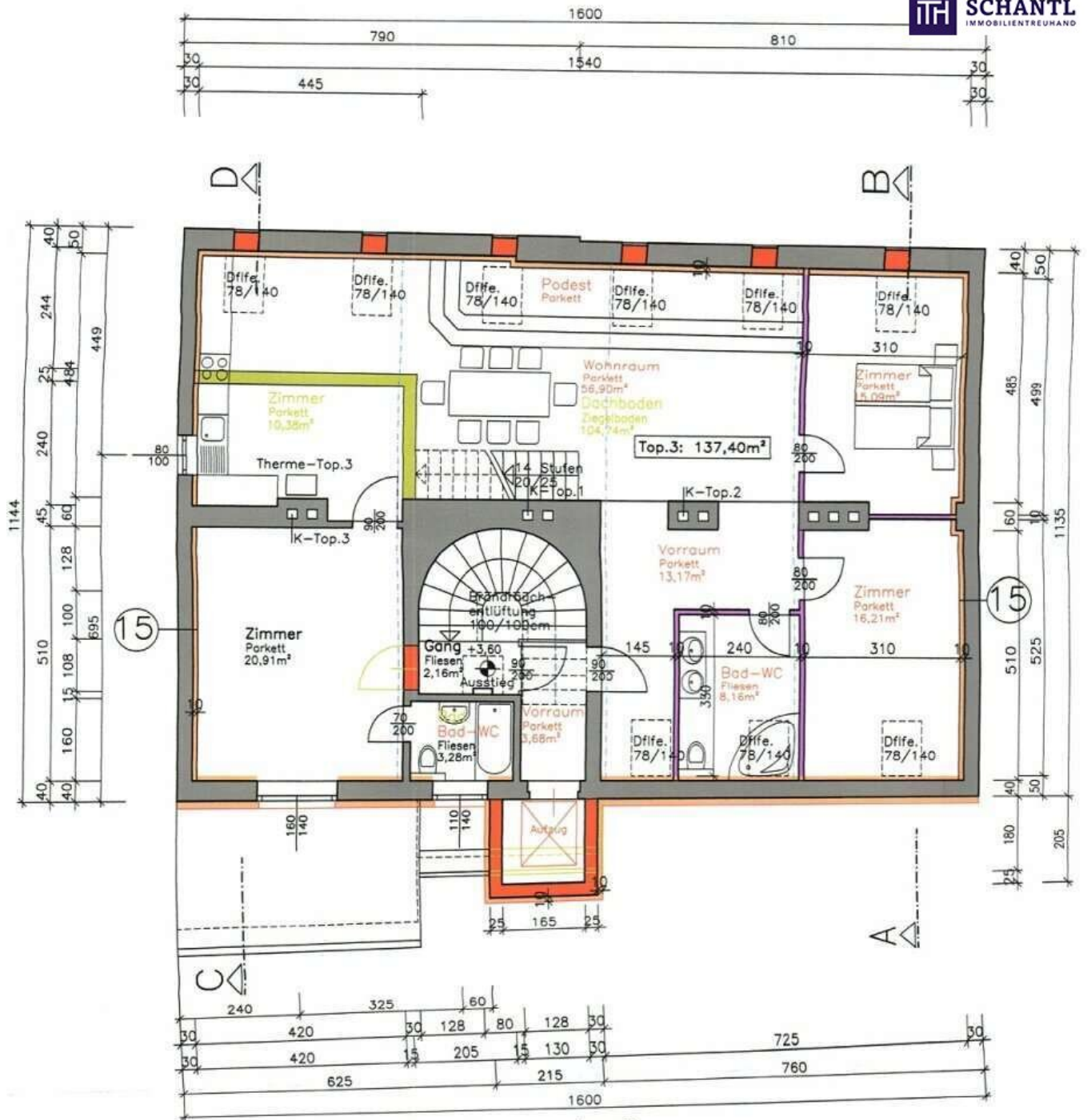
Souterrain



Hochparterre



1. Stock



Dachgeschoß

## Objektbeschreibung

### Villa in Währing mit drei separaten Wohneinheiten

#### Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Büro oder als repräsentativer Familiensitz

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens präsentiert sich diese **prachtvolle Gründerzeitvilla** als außergewöhnliche Liegenschaft, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die stilvolle Architektur der Jahrhundertwende, großzügige Raumhöhen und zahlreiche klassische Details verleihen dem Haus seinen repräsentativen Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die **vor einigen Jahren neu ausgebaute Dachgeschosswohnung**, das sich als moderne, lichtdurchflutete Wohnebene mit großzügiger Dachterrasse und beeindruckendem Blick über Wien und zum Kahlenberg präsentiert. Dadurch entsteht eine einzigartige Verbindung aus **historischen Charme und zeitgemäßer Architektur**.

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt ein **charmanter Vorgarten**, während sich auf der ruhigen Rückseite des Hauses ein kleiner **pflegeleichter Garten** als privater Rückzugsort im Grünen eröffnet.

Die Villa erstreckt sich über **vier Ebenen** und ist in **drei autarke Wohneinheiten (= Etagenwohnungen)** gegliedert. Ein **außenliegender Lift** erschließt die Etagen komfortabel und ermöglicht sogar einen **direkten Zugang in das Dachgeschoss**. Das flexible Raumkonzept eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als **großzügiger Familiensitz**, für **Mehrgenerationenwohnen**, als **Kombination aus Wohnen und Büro oder Praxis** oder als **exklusive Anlageimmobilie**.

Insgesamt stehen rund **505 m² Nutzfläche inklusive Wellness- und Nebenbereichen** zur Verfügung.

#### Highlights und Luxuriöse Ausstattung auf einen Blick

- **Drei autarke Wohneinheiten** (Top 1–3)
- **über 13 großzügige, ruhige Zimmer + Nebenräume**
- **Außenliegender Lift** – inkl. **direktem Zugang ins DG**
- **Edle Natursteinböden** in den repräsentativen Bereichen

- **Elegantes Fischgrätparkett** aus Echtholz in den Wohnräumen
- **Fußbodenheizung**
- **Thermen** je Top separat
- **Isolierverglaste Holz-Alu-Fenster**
- **Großzügige Raumhöhen** mit klassischen Stilelementen
- **Designbäder** mit **Walk-in-Duschen**, **freistehenden Badewannen** und hochwertigen Armaturen, hochwertiges Naturstein-Waschbecken im SPA-Bereich
- **Modernste Haustechnik**, u.a. mit Video-Gegensprechanlage und Klimatisierung in DG
- **Dachterrasse** mit Wien- und Kahlenbergblick
- **Trennbarkeit einzelner Tops** für Wohnen und Arbeiten möglich
- **Schlafzimmer** mit **luxuriösen Bädern en suite**
- **Uneinsehbarer**, pflegeleichter **Garten** mit ca 101 m<sup>2</sup>
- **Historische Details** wie Gewölbedecke im Souterrain, Kaminumrahmungen aus echtem Marmor, stuckverzierte Fassaden
- **Repräsentatives Entree**, prachtvolles Stiegenhaus, Lift modern verglast mit Blick ins Grüne
- **Ideale Infrastruktur** und **Grünruhelage**
- **Möglichkeit zur Parifizierung und Abverkauf** einzelner Tops (nachträglich)
- **Parkmöglichkeiten** direkt vor dem Haus

## Aufteilung im Detail

**Top 1 – Erdgeschoss + Souterrain (gesamt ca. 195 m<sup>2</sup>)**

**Maisonette-Wohnung mit eigenem Wellnessbereich und Zugang in den Garten**

Diese großzügige Einheit mit bis zu 5 Zimmern verbindet klassische Wohnbereiche mit

Erholungs- und Arbeitszonen:

- 4 Zimmer + 2 Bäder im Hochparterre
- zusätzlich: unterirdischer Wintergarten, Sauna, Badezimmer, Whirlpool und Fitnessräume, Waschraum, Keller, Garten mit separatem Zugang
- edle weiße Feinsteinböden, historische Flügeltüren, Tageslichtbad

## Top 2 – 1. Obergeschoss (ca. 133 m<sup>2</sup>)

### Bel Etage mit Eleganz & Weite

- 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Schrankraum, Küche, verglaster Wintergarten
- Stuckdecken, Kristallluster, Echtholzparkett
- Top 2 verfügt über zwei gegenüberliegende, separat zugängliche Eingangsbereiche, was eine elegante Grundlage für eine flexible Nutzung schafft – sei es als großzügige Wohneinheit mit Bürotrakt oder durch eine mögliche Teilung in zwei unabhängige Einheiten

## Top 3 – Dachgeschosswohnung (ca. 137 m<sup>2</sup>)

### Neubauwohnung mit Terrasse

- direkter **Liftzugang in die Wohnung**
- Loftartiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 4 Zimmer, 2 Bäder
- Die **private Dachterrasse** eröffnet einen herrlichen Ausblick über Wien bis hin zum Kahlenberg
- Eichenparkett, Klimaanlage
- Großzügiges Atelier/Büro

Eine Rarität am Wiener Immobilienmarkt!

**Kaufpreis: €3.250.000**

**Bezug: nach Vereinbarung**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap